



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A la luz de lo establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, los ayuntamientos tienen la obligación de presentar a la consideración del Congreso del Estado, la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones inmobiliarias.

En esta materia, las actividades catastrales han cobrado gran importancia para el Municipio, como un instrumento indispensable para administrar una serie de funciones relacionadas con el espacio territorial en que se encuentra inscrito, y de manera primordial, para las Haciendas Municipales, que son las encargadas de la recaudación de los impuestos gravados a los bienes inmuebles.

Es así que, el desarrollo de todas las funciones catastrales se realiza y ejecuta en el orden administrativo municipal, por lo que la integración y administración de la información territorial es responsabilidad directa del municipio.

Al efecto, la Ley de Catastro del Estado, cuerpo normativo que regula las actividades catastrales, fija las responsabilidades y atribuciones que los Ayuntamientos tienen en esta materia, y dicha responsabilidad implica proponer en tiempo y forma las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones al Poder Legislativo.

Bajo ese contexto, quienes integramos las Comisiones Unidas de referencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LXI, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; así como por los artículos 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la Constitución Política del Estado de Tamaulipas le confiere a este Congreso del Estado, nos dimos a la tarea de conocer, analizar y discutir las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el **ejercicio fiscal del año 2024** que por facultad y obligación tienen los Ayuntamientos de la Entidad de remitir a ésta soberanía popular.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Como primer punto, procedimos a revisar la fase de recepción de dichas tablas ante éstos órganos parlamentarios, encontrando que se recibieron **31** propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos que sí cumplieron en su entrega dentro del término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que **1** propuesta se recibió en forma extemporánea, en **1** propuesta se excluyó la formalidad de la respectiva Acta de Cabildo y que **10** Ayuntamientos omitieron presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de Tampico, Tamaulipas**, determinando estas Comisiones Unidas dictaminadoras formular en consecuencia la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los coeficientes de incremento y de demérito que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades así como de los predios rústicos del **Municipio de Tampico, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2024**, por lo que nos permitimos someter a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el siguiente dictamen conforme al siguiente procedimiento:

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

De los asuntos recibidos por este Congreso del Estado, y en los registros parlamentarios que para el efecto se tienen, se advierte que no se recibió en tiempo y forma la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones correspondiente al **Municipio de Tampico, Tamaulipas**, la cual tuvo como límite para ser entregada hasta el 10 de septiembre del actual, por lo que de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, corresponde a este Honorable Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal **2024**, como es el caso que nos ocupa.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

II. Competencia.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y el correlativo 133, párrafo tercero de la Constitución Política local, está facultada para conocer y analizar las **propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones**, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracciones I y LXI, de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para emitir el presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 numerales 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43, inciso g); 45 numerales 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

III. Objeto de la acción legislativa.

La acción legislativa sometida a la consideración del Pleno Legislativo de éste Congreso, tiene como propósito expedir las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2024**, para el **Municipio de Tampico**, Tamaulipas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

IV. Aspectos relevantes sobre las Tablas de Valores Unitarios.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, constituye el elemento principal para determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que contiene los valores por unidad de superficie para los terrenos, sean urbanos, suburbanos o rústicos, así como para los diferentes tipos de construcciones, lo que permite establecer la base gravable de los inmuebles mediante los valores unitarios.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

En ese mismo contexto, los artículos 49, fracción II y 107 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas; así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.

PRIMERA.- Estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para dictaminar la presente propuesta, en términos de los artículos citados en el apartado de "**COMPETENCIA**", por lo que se encuentran plenamente facultadas y en condiciones de dictaminar en la materia correspondiente.

SEGUNDA.- Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2024**.

TERCERA.- Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa por desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva, por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

CUARTA.- Al mismo tiempo, no es inadvertido de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento del **Municipio de Tampico**, Tamaulipas, **no** presentó la propuesta de Tablas de Valores unitarios de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

QUINTA.- Es pertinente mencionar que la presente acción legislativa se sustenta en base a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente señala:

“Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de tablas de valores y, en su caso, adjuntar las observaciones y recomendaciones realizadas respecto a éstas por las Juntas Municipales de Catastro, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicarán dichos valores, para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso. Si los Ayuntamientos no presentaran nueva propuesta de tabla de valores, el Congreso del Estado determinará la actualización de las mismas.”

SEXTA.- La anterior consideración sustenta desde luego, la fundamentación y motivación para la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el **Municipio de Tampico**, Tamaulipas, mismas que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2024**.

Para ello, además, nos remitimos a lo dispuesto en las siguientes tesis de jurisprudencia, las cuales son aplicables al presente caso:

«No. Registro: 820, 139; Jurisprudencia; Materia(s): Séptima Época; Instancia: Pleno; Fuente: Apéndice de 1988; Parte 1; Tesis: 68; Página: 131

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS DE AUTORIDAD LEGISLATIVA.

Por fundamentación y motivación de un acto legislativo, se debe entender la circunstancia de que el Congreso que expide la ley, constitucionalmente esté facultado para ello, ya que estos requisitos, en tratándose de actos legislativos, se satisfacen cuando aquél actúa dentro de los límites de las atribuciones que la constitución correspondiente le confiere (fundamentación), y cuando las leyes que emite se refieren a relaciones sociales que reclaman ser jurídicamente reguladas (motivación); sin que esto implique que todas y cada una de las disposiciones que integran estos ordenamientos deben ser necesariamente materia de una motivación específica.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Séptima Época, Primera Parte:

Vol. 77, Pág. 19. A. R. 6731168. Lechera Guadalajara, S. A. Unanimidad de 19 votos.

Vol. 78, Pág. 69. A. R. 3812170. Inmobiliaria Cali, S. A. y Coags. (Acums). Unanimidad de 16 votos.

Vals. 139-144, Pág. 133. A. R. 5983179. Francisco Breña Garduño y Coags. Unanimidad de 17 votos.

Vals. 157-162, Pág. 150. A. R. 5220/80. Teatro Peón Contreras, S. A. Unanimidad de 15 votos.

Vals. 181-186. A. R. 8993/82. Lucrecia Banda Luna. Unanimidad de 20 votos.

Esta tesis apareció publicada, con el número 36, en el Apéndice 1917-1985, Primera Parte, Pág. 73.»

«No. Registro: 192, 076; Jurisprudencia; Materia(s): Constitucional; Novena Época; Instancia: Pleno; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XI, Abril de 2000; Tesis: P./J. 5012000; Página: 813

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. SU CUMPLIMIENTO, CUANDO SE TRATE DE ACTOS QUE NO TRASCIENDAN, DE MANERA INMEDIATA, LA ESFERA JURÍDICA DE LOS PARTICULARES. *Tratándose de actos que no trascienden de manera inmediata la esfera jurídica de los particulares, sino que se verifican sólo en los ámbitos internos del gobierno, es decir, entre autoridades, el cumplimiento de la garantía de legalidad tiene por objeto que se respete el orden jurídico y que no se afecte la esfera de competencia que corresponda a una autoridad, por parte de otra u otras. En este supuesto, la garantía de legalidad y, concretamente, la parte relativa a la debida fundamentación y motivación, se cumple: a) Con la existencia de una norma legal que atribuya a favor de la autoridad, de manera nítida, la facultad para actuar en determinado sentido y, asimismo, mediante el despliegue de la actuación de esa misma autoridad en la forma precisa y exacta en que lo disponga la ley, es decir, ajustándose escrupulosa y cuidadosamente a la norma legal en la cual encuentra su fundamento la conducta desarrollada; y b) Con la existencia constatada de los antecedentes fácticos o circunstancias de hecho que permitan colegir con claridad que sí procedía aplicar la norma correspondiente y, consecuentemente, que justifique con plenitud el que la autoridad haya actuado en determinado sentido y no en otro. A través de la primera premisa, se dará cumplimiento a la garantía de debida fundamentación y, mediante la observancia de la segunda, a la de debida motivación.*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Controversia constitucional 34197. Poder Judicial del Estado de Guanajuato. 11 de enero de 2000. Unanimidad de diez votos. Impedimento legal: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretarios: Eduardo Ferrer Mac Gregor Poisot y Mara Gómez Pérez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintisiete de marzo en curso, aprobó, con el número 50/2000, la tesis jurisprudencia/ que antecede. México, Distrito Federal, a veintisiete de marzo de dos mil.»

SÉPTIMA.- Bajo esa tesitura, se concluye que esta Legislatura local, con relación al caso concreto, resulta competente para determinar la actualización de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal **2024**, en atención a que el citado Ayuntamiento **no presentó una nueva propuesta para dicho ejercicio fiscal.**

VI. Resolutivo

Como resultado de lo anteriormente expuesto, estos órganos parlamentarios, estiman conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2023 del Municipio de **Tampico**, Tamaulipas, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. 65-390**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al número 136**, de fecha **15 de noviembre** del año próximo pasado, en virtud de que no se cuenta con los elementos suficientes como son los estudios técnicos de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los mismos, las circunstancias del mercado del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los instrumentos que la Ley de Catastro establece y que corresponde a los Ayuntamientos procesar para sustentar su propuesta de actualización de valores catastrales.

Por otra parte, no pasa por inadvertido para estos órganos dictaminadores, el hecho de que la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos del Municipio, tienen íntima relación con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, en virtud de que son la base para el cobro del impuesto predial contemplado en la Ley de Ingresos y de su ejercicio en el Presupuesto de Egresos correspondiente.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Finalmente, los integrantes de éstas Comisiones Dictaminadoras consideramos pertinente destacar el incumplimiento del Ayuntamiento del Municipio de **Tampico**, Tamaulipas, a la Ley de la materia, al omitir la presentación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones objeto del presente dictamen, en consecuencia, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 9, fracción VI, de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Tamaulipas, estimamos conveniente que se emita un **Exhorto** al Ayuntamiento del municipio citado, a fin de que en lo subsecuente presente en tiempo y forma ésta y todas aquellas acciones legislativas cuyo conocimiento por parte de este Congreso del Estado esté supeditado a un término específico por disposición legal.

Por todo lo sostenido en párrafos anteriores y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos estas Comisiones Unidas, respetuosamente sometemos a la justa consideración de la Honorable Asamblea Legislativa, para su discusión y aprobación en su caso, el presente dictamen con proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2024, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2023, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. 65-390**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al Número 136**, de fecha **15 de noviembre** del año próximo pasado, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, así como de los predios rústicos del **Municipio de Tampico**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

Áreas Homogéneas Valores Unitarios de Terrenos

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m ²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
1	C3	Zona Centro 1	8,000	10	40	400	13	2	60
2	H4	Zona Centro 2	2,500	10	40	400	9	2	60
3	H3	Col. Cascajal 1	800	10	15	150	7	2	60
4	C2	Zona Centra 3	2,500	10	40	400	12	2	60
5	H4	Zona Centro 4	1,245	10	40	400	9	2	60
6	H3	Casa Blanca	750	10	20	200	7	2	60
7	12	Isleta Pérez	500	20	48	960	56	3	60
8	13	Astilleros	565	8	20	160	57	2	60
9	H3	Col. G. Victoria	700	10	40	400	7	2	40
10	H2	Col. G. Victoria 2	600	10	30	300	56	2	40
11	H3	Col. Tamaulipas	800	10	40	400	7	2	40
12	H3	Col. G. Mainero	800	10	30	300	7	2	40
13	C2	Macalito	2,500	4	8	32	12	2	30
14	E1	Unidad Deportiva	750	100	200	20000	33	1	20
15	H3	Col. Tamaulipas	790	10	30	300	7	2	40
16	H3	Zona Centro 5	1,600	10	40	400	7	2	40
17	H3	Col. del Pueblo	790	10	40	400	7	2	50
18	H3	Col. Volantin	790	10	40	400	7	2	50
19	H3	Margen del Panuco	600	10	25	250	7	2	40
20	H3	Col. Morelos	550	7	22	154	7	2	30
21	H3	Col. V Guerrero	250	10	15	150	7	2	30

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
22	H3	Amp. V. Guerrero	250	10	25	250	7	2	20
23	H3	Col. Cascajal 2	800	8	30	240	7	2	50
24	H3	Col. Nacional	565	8	25	200	7	2	50
25	E1	Auditorio Municipal	2,300	10	30	300	33	2	30
26	H4	Col. Campbell	1,600	10	30	300	9	2	50
27	H4	Col. Angela Peralta	1,500	10	30	300	9	2	50
28	H1	Col. Pescadores	340	10	20	200	6	2	20
29	E1	Cementerios	1,500	10	25	250	40	2	60
30	H4	Col. Altavista	2,260	15	30	450	9	1	60
31	E3	Col. Altavista 2	2,000	100	100	10000	9	2	50
32	H1	Col. Chairel	550	15	25	375	6	2	50
33	H5	Col. El Águila	2,825	22	45	990	10	1	60
34	H3	R. Fray A. de Olmos 2	500	10	18	180	7	1	20
35	H5	Col. Flores	2,825	15	30	450	10	1	40
36	H5	Col. Sierra Morena	2,940	12	25	300	10	1	40
37	H5	Col. Monte Alegre	2,825	18	30	540	10	1	40
38	H3	Col. F. A. de Olmos	450	10	18	180	7	2	40
39	H3	Col. Moctezuma	900	10	25	250	7	2	45
40	H3	Col. Americana	1,000	15	38	570	7	2	40
41	H3	Col Anáhuac	600	9	27	243	7	2	35
42	H3	Col. Barandillas	600	9	25	225	7	2	35
43	H3	Col. Tolteca	900	9	30	270	7	2	40
44	H3	Col Bella Vista	900	8	30	240	7	2	35
45	H3	Col. Trueba	1,000	12	27	324	7	2	45
46	H3	Col. Martock	1,200	15	20	300	7	2	45
47	H3	Col. B. Juárez	800	12	30	360	7	2	40
48	H3	Col Vergel	1,200	10	32	320	7	2	40
49	H3	Fracc. Primavera	1,245	10	16	160	7	2	35
50	H3	Frac. Lag. Carpintero	900	10	25	250	7	2	40
51	H3	Col. Hidalgo	800	10	20	200	7	2	40
52	H3	Col. Primavera	1,250	15	30	450	7	2	40
53	H3	Col. Otomí	900	12	20	240	7	2	40
54	H3	Col. Aurora	1,500	12	25	300	7	2	45
55	H4	Col. Smith 1	1,800	15	35	525	9	1	45
56	H3	Col. Smith 2	1,800	9	25	225	7	2	40
57	H3	Col. Vergel 2	1,250	10	30	300	7	2	40
58	H3	Col. Primavera	1,350	9	30	270	7	2	40
59	H3	Col. Lauro Aguirre	1,350	10	18	180	7	2	45
60	C3	Av. Ejercito 2	3,000	25	75	1875	38	1	20
61	R1	Av. Ejército 3	1,500	25	75	1875	44	2	30
62	H3	Col. Allende	900	8	16	128	7	2	40

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
63	E1	Col. Allende 2	2,500	16	40	640	61	1	3
64	H3	Col. Telegrafistas	450	8	25	200	7	2	50
65	H3	Col. Obrera 1	680	10	30	300	7	2	50
66	H3	Col. Obrera 2	900	10	30	300	7	2	50

67	H4	Col. Guadalupe	2,260	15	40	600	9	1	40
68	H4	Col. Minerva	2,150	10	30	300	9	1	35
69	H4	Col. La Florida	2,500	12	25	300	9	1	25
70	H4	Col. Petrolera	2,490	20	35	700	9	1	35
71	H2	Col. Vista. Hermosa	1,250	8	24	192	8	1	20
72	C3	Ave. Ayuntamiento	3,250	10	20	200	25	1	20
73	H2	Col. Tampico	1,650	10	20	200	8	1	20
74	E1	Ave. Ejército 1	2,750	40	80	3200	9	1	20
75	H4	DIF	1,650	20	50	1000	9	1	20
76	E1	Hospitales	2,000	30	60	1800	41	1	30
77	C3	Ave. Ejercito 4	3,600	80	200	16000	18	1	5
78	E1	Col. Petrolera 2	2,250	130	190	24700	33	1	25
79	12	Diagonal Nte-Sur 1	1,350	100	150	15000	56	2	20
80	R1	R. Col. Tampico 4	1,400	20	50	1000	9	1	10
81	H4	Prol. Francita 2	1,650	30	60	1800	9	2	5
82	H4	Fracc. Colinas	1,650	10	20	200	9	1	5
83	H2	Fracc. Universidad	1,450	7	10	70	8	2	20
84	H4	Col. Los Pinos	1,500	10	30	300	9	1	25
85	H3	Col. Los Pinos 2	1,450	10	30	300	7	2	25
86	C3	Zona Dorada 2	3,500	20	60	1200	17	1	25
87	H6	Fracc. Vista Hermosa	3,200	17	40	680	10	1	15
88	H5	Col Lomas de Resales	2,660	10	35	350	10	1	20
89	H4	Col. Linda Vista	1,650	10	20	200	9	1	15
90	C3	Ave. Universidad 1	3,500	50	150	7500	18	1	15
91	C3	Zona Dorada 3	5,500	20	60	1200	27	1	8
92	E1	Fracc. Vista Hermosa 2	2,500	75	90	6750	41	1	15
93	R1	R. Lindavista	1,200	8	24	192	9	1	5
94	E1	Ave. Universidad 2	2,500	25	75	1875	45	1	20
95	H5	Col. Lomas de la Aurora	2,940	15	30	450	10	1	15
96	H6	Fracc. Las Villas	3,940	18	30	540	11	1	10
97	C3	Zona Dorada 4	3,200	50	150	7500	17	1	5
98	H2	Col. Hosp. Regional	1,350	8	18	144	8	2	20
99	H3	Col. Díaz Ordaz	1,210	11	26	286	7	2	20
100	H3	Col. Universidad Sur	1,450	10	24	240	7	2	20
101	E1	C. Universitario UAT	1,100	500	1000	500000	45	1	30
102	H5	Fracc. Flamboyanes	3,000	15	30	450	10	1	15

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
103	R1	R. Rancho La Quinta	1,100	30	100	3000	9	1	20
104	E1	Zona Dorada 6	2,300	25	80	2000	45	1	25
105	H3	Col. Universidad	1,240	12	20	240	7	2	20
106	C3	Blvd. A. López Mateos	1,500	60	100	6000	57	1	15
107	C3	Zona Dorada 7	2,300	20	30	600	57	1	15
108	H3	Col. Aeropuerto	1,000	20	40	800	7	2	20
109	C3	Zona Dorada 1	4,200	50	100	5000	38	1	20
110	E1	Club Golf Campestre	1,100	300	900	270000	33	1	50
111	H6	Fracc. Country Club	3,500	15	25	375	10	1	25
112	C3	Zona Dorada 3	4,500	35	100	3500	22	1	25

113	H5	Fracc. Chairel Sección 33	3,000	10	35	350	10	1	15
114	C3	Zona Dorada 4-A	3,500	10	35	350	9	1	15
115	C3	Zona Dorada 4-B	3,500	30	90	2700	13	1	10
116	E1	La Herradura	1,245	30	100	3000	32	2	25
117	H4	Col. El Charro	1,750	20	50	1000	9	1	15
118	H3	Fracc. El Ojital	1,100	25	40	1000	7	2	15
119	H5	Fracc. AGSA	1,200	20	40	800	10	1	1
120	H1	Col. Loma Alta	600	10	20	200	6	2	10
121	H2	Fracc. Diamante	600	5	15	75	8	1	1
122	H1	Col. San Pedro	600	8	25	200	6	2	15
123	H1	Col Nuevo Amanecer	500	8	15	120	6	2	15
124	E1	Zona Dorada 4-C	3,500	15	30	450	10	1	25
125	C3	Zona Dorada 4-D	3,500	15	30	450	17	1	10
126	H4	Zona Dorada 5	3,000	20	50	1000	29	1	20
127	R1	Quinta Ursula	1,650	20	50	1000	9	2	40
128	R1	Res. Villa San Pedro	1,130	10	25	250	9	1	5
129	H4	Fracc. Villa San Pedro	1,130	10	20	200	9	1	10
130	C2	Zona Dorada 5-A	3,000	20	50	1000	57	1	15
131	H2	Fracc. Gema	950	8	16	128	8	2	15
132	H5	Col. Lomas del Chairel 1	2,250	15	30	450	10	1	20
133	H5	Col. Lomas del Chairel 2	2,000	15	30	450	10	1	20
134	E1	Col. Lomas del Chairel 3	1,000	100	150	15000	45	1	20
135	H2	Fracc. Jesús E, Piña 1	900	10	30	300	8	2	20
136	H3	Col. Gonzalo G. Ramirez	900	15	28	420	7	2	20
137	H2	Fracc Jesús E. Piña 2	900	20	40	800	8	2	20
138	H2	Fracc. Jesús E. Piña 3	900	20	40	800	8	2	20
139	H2	Fracc. Jesús E. Piña 4	900	20	40	800	8	2	20
140	H3	Col. Unidad Modelo	900	8	25	200	7	2	20
141	H2	Fracc. Jesús E. Piña 5	900	9	16	144	8	2	20

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m ²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
142	H3	Col. Echeverría	750	7	21	147	7	2	20
143	H3	Ampl. Unidad Modelo 1	750	7	22	154	7	2	20
144	H2	Colinas San Gerardo	850	4	12	48	8	1	2
145	H2	Fracc. Vista Bella	750	6	9	54	8	1	1
146	H4	Fracc. Villas Laguna	1200	8	15	167	9	1	13
147	R1	Reserva San Gerardo	400	8	15	120	7	2	5
148	E1	Panteón Jardín	700	250	400	100000	41	2	30
149	E1	Cementerio Tancol	600	100	100	10000	40	2	30
150	R1	Fracc. Puesta del sol	700	10	35	350	7	2	5

151	E1	Col. Tancol 2	850	100	200	20000	46	1	10
152	R1	Reserva Libramiento 3	300	10	35	350	7	2	5
153	C2	Zona Dorada 5-B	3,000	20	50	1000	17	1	5
154	H3	Col Arenal 1	850	8	20	160	7	2	25
155	H3	Col. La Arboleda	850	10	25	250	7	2	25
156	H3	Col. Arenal 2	850	8	20	160	7	2	25
157	C2	Col. Arenal (Ave. Hidalgo)	2,500	20	50	1000	29	1	25
158	H2	Unidad Infonavit	900	20	40	800	7	1	5
159	H4	Fracc. Tancol 33	1,250	12	25	300	9	1	20
160	H3	Col. Las Violetas 1	660	8	20	160	6	2	20
161	H3	Col. Las Violetas 2	660	8	20	160	6	2	20
162	E1	Zona Militar	600	100	300	30000	61	1	25
163	H4	Col. Militar	900	10	15	150	9	1	25
164	R1	Res. Entrada Tancol	2,000	150	200	30000	12	1	25
165	E1	Deportivo	700	100	350	35000	33	1	20
166	C2	Ave. R. de champayán 1	750	40	80	3200	49	1	2
167	H2	Fracc. Los Encinos	850	8	18	144	8	2	20
168	H3	Col. México	850	16	32	512	7	2	25
169	H3	Col. San Antonio	750	15	30	450	7	2	20
170	R1	Ave. R. de Champayán 2	750	10	25	250	7	2	20
171	H2	Col. Insurgentes	750	5	17	85	8	2	20
172	H3	Col. Naranjal	600	15	30	450	7	2	20
173	H3	Col. Tancol	600	10	35	350	7	2	20
174	H3	Col. La Paz	600	10	30	300	7	2	20
175	E1	Estadio Tamaulipas	1,750	75	100	7500	33	1	15
176	H4	Col. Estadio	1,000	12	25	300	9	1	15
177	H2	Conj. Villa Verde	900	9	20	180	8	2	10
178	E1	CETA	550	100	250	25000	45	1	10
179	E1	Aeropuerto F. J. Mina	900	500	1000	500000	62	1	40
180	H3	Col. J. López Portillo	450	10	20	200	7	2	20

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
181	E1	Col. J. López Portillo 2	450	10	20	200	44	1	20
182	H3	Col. Revolución Verde	510	10	15	150	7	2	20
183	H3	Col. Unidad del Valle	510	10	30	300	7	2	20
184	H3	Col. Esfuerzo Obrero	550	8	20	160	7	2	20
185	E1	Col. Esfuerzo Obrero 2	550	150	150	22500	44	1	20
186	E1	Campo Fútbol	500	100	150	15000	32	1	20
187	H3	Col. Natividad G. Leal	450	9	16	144	7	2	20
188	E1	Col. Natividad G. Leal 2	450	80	80	6400	44	1	20
189	H2	Las Chacas-Cong. Monza	700	8	12	96	8	1	3
190	R1	Reserva Sagitario	550	50	100	5000	8	1	1
191	E3	Subestación	660	200	1000	200000	61	1	20
192	H3	Col. E. Cárdenas G.	565	10	40	400	7	2	20
193	H1	Col. Solidaridad 1	375	8	24	192	6	2	15
194	H1	Col. Solidaridad 2	375	8	24	192	6	2	15

195	E1	Equipamiento 1	375	40	110	4400	45	1	15
196	E1	Equipamiento 2	375	60	80	4800	45	1	15
197	H1	Col. Solidaridad 3	310	8	24	192	6	2	15
200	H3	Col. F. J. Mina	850	20	30	600	7	2	25
201	H3	Col. Nuevo Progreso	900	10	40	400	7	2	25
202	H3	Col. Laguna la Puerta	750	10	40	400	7	2	20
203	E3	Subestación C. F. E.	660	10	40	400	53	1	20
204	H3	Col. Laguna la Puerta 2	510	10	40	400	7	1	20
205	H3	Col. Villa Hermosa	650	20	40	800	7	2	20
206	H3	Col. Del Bosque	650	10	40	400	7	2	25
207	H3	Col. Las Américas	700	10	30	300	7	2	25
208	E1	CETIS	450	100	150	15000	45	1	25
209	E1	Col. 2 de Junio-Las Torres	600	80	80	6400	52	1	20
210	H3	Col. 2 de Junio	600	10	30	300	7	2	20
211	H1	Col. Nuevo Paraíso	600	8	25	200	6	2	20
212	H4	Fracc. Jardines del Valle Resid. Bancario	1200	9	15	236	9	1	14
213	H3	Col. P. J. Méndez	600	12	25	300	7	2	20
214	H3	Col. P. J. Méndez 2	600	12	25	300	7	2	20
215	H3	Col. Carmen Romano	680	12	28	336	7	2	20
216	H3	Col. Chapultepec	680	8	25	200	7	2	20
217	H3	Magdaleno Aguilar	700	8	25	200	7	2	20
218	H3	Col. Roma	900	8	30	240	7	2	25
219	H3	Col. Las Torres	700	10	30	300	7	2	25
220	H3	Col. Niños Héroes	800	18	30	540	7	2	25
221	H3	Col. Las Torres	625	10	30	300	7	2	20

Área Homogénea	Clasificación	Descripción Nombre	Valor Unitario 2024	Frente m.	Prof. m	Área m ²	Tipo de const	Edo. De const	Antig.
222	H3	Col. Niños Héroes 2	700	10	25	250	7	2	20
223	H3	Col. Amp. Niños Héroes	700	12	22	264	7	2	20
224	H3	Col. Niños Héroes	510	8	25	200	7	2	20
225	H1	Fracc. J. Champayán	375	9	19	171	6	2	20
226	H1	Col. Mirador	373	8	20	160	6	2	20
227	H1	Col. San Francisco	460	10	15	150	6	2	20
228	H4	Residencial Los Portales	1200	6	14	109	9	1	13
229	H4	Residencial La Floresta II	1500	6	16	96	9	1	9
230	H1	Fracc. J. Champayán	310	8	20	160	6	2	15
231	H1	Col. Tierra Alta	250	8	20	160	6	2	15
232	E3	Planta Tierra Alta	250	200	200	40000	56	1	10
233	R1	Rva. Laguna	120	8	25	200	7	2	5
234	H1	Col. L. D. Colosio	225	10	20	200	6	2	5
235	E1	Col. Lomas de Rosales 2	2,500	160	200	32000	45	1	20

236	H5	Lomas de Resales	2,490	20	30	600	10	1	20
237	H5	Fracc. Loma Bonita	2,490	40	80	3200	9	1	5
238	H3	Col. G. Victoria	660	10	40	400	7	2	40
239	H3	Ampl. U. Modelo 2	700	7	22	154	7	2	20
240	13	Astilleros de Marina	600	100	350	35000	57	2	30
241	R1	Ave. Universidad 3	1,650	10	25	250	8	1	10
242	C2	Universidad-Agua Dulce	2,985	10	35	350	13	1	10
243	R1	Ave. Universidad 2	2,500	10	20	200	9	1	10
244	H2	Conj. Unidad El Zapotal	1,500	8	12	96	8	1	1
245	E1	Feria L. Carpintero	600	100	200	20000	32	1	15
246	H4	Col. Tampico 3	1,700	8	20	160	9	1	20
247	13	Col. Morelos 2	905	20	50	1000	57	2	30
248	E1	Lag. Del Cairel	1,100	50	150	7500	33	2	30
249	13	Zona de Muelles	700	200	300	60000	61	2	40
250	H2	Conj. Hab. Sagitario I	800	4	15	60	8	1	1
251	H2	Conj. Hab. Sagitario II-III	800	4	15	60	8	1	1
252	C2	Ave. De Champayán 3	800	20	60	1200	53	1	3
253	C2	Prol. Francita 1	1,350	100	150	15000	56	2	15
254						0			
255	H2	Conj. Hab. Esmeralda	800	8	12	96	8	1	1
256						0			
257						0			
258	H2	Fracc. Tercer Milenium Tancol	750	8	12	96	8	1	1
259	H2	Conj. Hab. Chairel-Tancol	750	4	16	64	8	1	1

260	H2	Conj. Alejandra	800	4	19	76	8	1	1
261	H3	Col. Miradores de la Presa	500	10	20	200	7	1	4
262	C3	Carr. Tampico-Mante	3,000	100	200	20000	17	1	5
263	R1	Sistema lagunario, Río Tamesí	6	200	200	40000			
264	H3	Col. Nuevo Aeropuerto Sur	800	20	40	800	7	2	20

VALORES UNITARIOS POR M² PARA TERRENOS DE LOS CORREDORES DE VALOR, EXPRESADOS EN PESOS:

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO 2024
001	DIAZ MIRON ENTRE CRISTOBAL COLON Y BENITO JUAREZ	13500
002	FRAY A DE OLMOS ENTRE DIAZ MIRON Y E. CARRANZA	13500
003	E. CARRANZA ENTRE CRISTOBAL COLON Y BENITO JUAREZ	10000
004	FRAY A. DE LOS OLMOS ENTRE E. CARRANZA Y ALTAMIRA	10000
005	BENITO JUAREZ ENTRE F. I. MADERO Y E. CARRANZA	7000

006	FRAY A. DE LOS OLMOS ENTRE F. I. MADERO Y DIAZ MIRON	7000
007	CRISTOBAL COLON ENTRE F. I. MADERO Y ALTAMIRA	10000
008	DIAZ MIRON ENTRE BENITO JUAREZ Y CALLE ADUANA	7000
009	ALTAMIRA ENTRE CRISTOBAL COLON Y BENITO JUAREZ	7000
010	BENITO JUAREZ ENTRE E. CARRANZA Y ALTAMIRA	7000
011	CALLE ADUANA ENTRE H. CAÑONERO Y E. CARRANZA	7000
012	E. CARRANZA ENTRE BENITO JUAREZ Y CALLE ADUANA	8000
013	F. I. MADERO ENTRE FRAY A. DE LOS OLMOS Y CALLE ADUANA	7000
014	FRAY A. DE OLMOS ENTRE ALTAMIRA Y A. OBREGON	6000
015	CALLE ADUANA ENTRE E. CARRANZA A. OBREGON	5500
016	GRAL. C. L. DE LARA ENTRE DIAZ MIRON Y ALTAMIRA	5500
017	CRISTOBAL COLON ENTRE ALTAMIRA Y A. OBREGON	5500
018	DIAZ MIRON ENTRE CALLE ADUANA Y GRAL. C. L. DE LARA	6000
019	BENITO JUAREZ ENTRE H. CAÑONERO Y F. I. MADERO	7000
020	DIAZ MIRON ENTRE 20 DE NOVIEMBRE Y CRISTOBAL COLON	7000
021	H. CAÑONERO ENTRE BENITO JUAREZ Y CALLE ADUANA	7000
022	F. I. MADERO ENTRE CRISTOBAL COLON Y FRAY A. DE OLMOS	5500
023	H. CAÑONERO ENTRE CRISTOBAL COLON Y BENITO JUAREZ	5000
024	20 DE NOVIEMBRE ENTRE DIAZ MIRON Y A. O. OBREGON	4500
025	E. CARRANZA ENTRE 20 DE NOVIEMBRE Y CRISTOBAL COLON	5000
026	CRISTOBAL COLON ENTRE H. CAÑONERO Y F. I. MADERO	5000
027	CRISTOBAL COLON ENTRE H. CAÑONERO Y H. DE NACOSARI	3000
028	PEDRO J. MENDEZ ENTRE CRISTOBAL COLON Y CENTENARIO	4000
029	FRAY A. DE OLMOS ENTRE H. CAÑONERO Y PEDRO J MENDEZ	4000
030	FRAY A. DE OLMOS ENTRE PEDRO J. MENDEZ Y H. DE NACOSARI	3000
031	BENITO JUAREZ ENTRE H. CAÑONERO Y PEDRO J. MENDEZ	4000

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO 2024
032	BENITO JUAREZ ENTRE H. DE NACOSARI Y PEDRO J. MENDEZ	3000
033	CENTENARIO ENTRE H. DE NACOSARI Y PEDRO J. MENDEZ	3000
034	CALLE ADUANA ENTRE H. DE NACOSARI Y H. CAÑONERO	4000
035	CALLE ADUANA ENTRE H. DE NACOSARI	3000
036	GRAL. C. L. DE LARA ENTRE H. DE NACOSARI Y F. I. MADERO	4000
037	H. CAÑONERO ENTRE CALLE ADUANA Y GRAL. C. L. DE LARA	4000
038	H. DE NACOSARI ENTRE CALLE ADUANA Y GRAL. C. L. DE LARA	3500
039	H. DE NACOSARI ENTRE BENITO JUAREZ Y ADUANA	3000
040	H. DE NACOSARI ENTRE DR. MATIENZO Y CALLE ADUANA	2500
041	A. OBREGON ENTRE SOR JUANA I. DE LA CRUZ Y CRISTOBAL COLON	4000
042	AV. HIDALGO ENTRE JERONIMO GONZALEZ Y OLMO	3000
043	AV. HIDALGO ENTRE DR. GOCHICOA Y JERONIMO GONZALEZ	4000
044	AV. HIDALGO ENTRE OLMO Y EUCALIPTO	5500
045	AV. HIDALGO ENTRE EUCALIPTO Y OLIVO	6500
046	AV. HIDALGO ENTRE OLIVO Y GUAYALEJO	5500
047	AV. HIDALGO ENTRE GUAYALEJO Y AGUA DULCE	6500
048	AV. HIDALGO ENTRE AGUA DULCE Y LOMA BLANCA	7000
049	AV. HIDALGO ENTRE LOMA BLANCA Y MARQUEZ DE GUADALUPE	6500
050	AV. HIDALGO ENTRE MARQUEZ DE GUADALUPE Y BLVD. LOMA REAL	5000
051	PROL. AV. HIDALGO ENTRE BLVD. LOMA REAL Y PRIV. M. HIDALGO	4000
052	PROL. AV. HIDALGO ENTRE PRIV. M. HIDALGO Y CHIAPAS	3000

053	CARR. TAMPICO-MANTE ENTRE CHIAPAS Y DR. B. GROSSMAN	2500
054	BLVD. LOPEZ MATEOS ENTRE FELIPE PESCADOR Y FAJA DE ORO	1310
055	BLVD. LOPEZ MATEOS ENTRE FAJA DE ORO Y U. DE VERACRUZ	1335
056	L. MATEOS (AV. UNIV.) ENTRE U. DE VERACRUZ Y U. DE WISCONSIN	1310
057	AV. UNIVERSIDAD ENTRE U. DE WISCONSIN Y U. DE BERLIN	2500
058	AV. UNIVERSIDAD ENTRE U. DE BERLIN Y MORONES PRIETO	2500
059	AV. UNIVERSIDAD ENTRE MORONES PRIETO Y GUZMAN CORDOÑO	3500
060	AV. UNIVERSIDAD ENTRE GUZMAN CORDOÑO Y AGUA DULCE	3000
061	AV. UNIVERSIDAD ENTRE AGUA DULCE Y FRANCITA	3500
062	AV. AYUNTAMIENTO ENTRE FRANCITA Y PUEBLA	2665
063	AV. AYUNTAMIENTO ENTRE PUEBLA Y EJERCITO MEXICANO	3000
064	AV. AYUNTAMIENTO ENTRE E. MEXICANO Y DR. ANDRES GARCIA	1745
065	AV. AYUNTAMIENTO ENTRE DR. ANDRES GARCIA Y SANTO DOMINGO	1600
066	AV. AYUNTAMIENTO ENTRE SANTO DOMINGO Y GUADALUPE	1335
067	AV. AYUNTAMIENTO ENTRE GUADALUPE Y AV. HIDALGO	1335
068	ROSALIO BUSTAMANTE ENTRE ARENAL Y ALLENDE	1335
069	ROSALIO BUSTAMANTE ENTRE ALLENDE Y EJERCITO MEXICANO	2000
070	ROSALIO BUSTAMANTE ENTRE EJERCITO MEXICANO Y AGUA DULCE	2000
071	BLVD. LOPEZ MATEOS ENTRE 16 DE SEPTIEMBRE Y NAYARIT	1310
072	BLVD. LOPEZ MATEOS ENTRE NAYARIT Y SANTO NIÑO	1000

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO 2024
073	BLVD. LOPEZ MATEOS ENTRE SANTO NIÑO Y B. DOMINGUEZ	1310
074	LOPEZ DE LARA ENTRE B. DOMINGUEZ Y V. CARRANZA	2000
075	AV. E. PORTES GIL ENTRE TAMAULIPAS Y B. DOMINGUEZ	1335
076	AV. E. PORTES GIL ENTRE B. DOMINGUEZ Y MORELOS	1310
077	BLVD. FIDEL VELAZQUEZ ENTRE PROL. ADUANA Y LOPEZ DE LARA	2000
081	AV. CUAUHEMOC ENTRE TEXAS Y PEDRO J. MENDEZ	1500
082	AV. CUAUHEMOC ENTRE PEDRO J. MENDEZ Y E. MEXICANO	2000
083	EJERCITO MEXICANO ENTRE AV. HIDALGO Y AYUNTAMIENTO	3500
084	EJERCITO MEXICANO ENTRE AYUNTAMIENTO Y CUAUHEMOC	4500
086	EJERCITO MEXICANO ENTRE CUAUHEMOC Y R. BUSTAMANTE	4510
087	AV. CHAIREL ENTRE OLMOS Y EUCALIPTO	2930
088	AV. CHAIREL ENTRE EUCALIPTO Y AZAHAR	3330
089	OBREGON ENTRE DR. ALARCON Y DR. GOCHICOA	3000
090	OBREGON ENTRE DR. ALARCON Y DR. CANSECO	3500
091	E. CARRANZA ENTRE 20 DE NOVIEMBRE Y SOR JUANA I. DE LA CRUZ	3500
092	E. CARRANZA ENTRE SOR JUANA I. DE LA CRUZ Y DR. CANSECO	3000
093	E. CARRANZA ENTRE DR. CANSECO Y DR. GOCHICOA	2000
094	DIAZ MIRON ENTRE 20 DE NOVIEMBRE Y SOR JUANA I. DE LA CRUZ	4000
095	DIAZ MIRON ENTRE SOR JUANA I. DE LA CRUZ Y DR. MATIENZO	2500
096	DIAZ MIRON ENTRE DR. CANSECO Y DR. GOCHICOA	2000
097	F. I. MADERO ENTRE CRISTOBAL COLON Y 20 DE NOVIEMBRE	3500
098	F. I. MADERO ENTRE SOR JUANA I DE LA CRUZ Y DR. MATIENZO	2000
099	H. CAÑONERO (20 DE NOV.) ENTRE 20 DE NOV. Y CRISTOBAL COLON	2500
100	PEDRO J. MENDEZ ENTRE CRISTOBAL COLON Y SOR JUANA INES	2000
101	LA PAZ ENTRE CRISTOBAL COLON Y SOR JUANA INES	1335
102	20 DE NOVIEMBRE ENTRE DIAZ MIRON Y F. I. MADERO	3000
103	SOR JUANA I. DE LA C. ENTRE F. I. MADERO Y E. CARRANZA	2000

104	SOBRE SOR JUANA I. DE LA C. ENTRE E. CARRANZA Y A. OBREGON	2600
105	DR. MATIENZO ENTRE E. CARRANZA Y A. OBREGON	2000
106	DR. MATIENZO ENTRE E. CARRANZA Y F. I. MADERO	1750
107	DR. CANSECO ENTRE E. CARRANZA Y F. I. MADERO	1340
108	DR. CANSECO ENTRE E. CARRANZA Y A. OBREGON	1750
109	DR. ALRACÓN ENTRE E. CARRANZA Y A. OBREGON	1750
110	DR. ALARCÓN ENTRE E. CARRANZA Y F. I. MADERO	1250
111	DR. GOCHICOA ENTRE F. I. MADERO Y ALTAMIRA	1000
112	DR. GOCHICOA ENTRE ALTAMIRA Y A. OBREGON	2000
113	A. OBREGON ENTRE ADUANA E ISAURO ALFARO	3500
114	ALTAMIRA ENTRE LOPEZ DE LARA E ISAURO ALFARO	4750
115	A. OBREGON ENTRE SAN MARTIN Y AVE. MONTERREY	2000
116	ALTAMIRA ENTRE SAN MARTIN Y H. CHAPULTEPEC	2000
117	E. CARRANZA ENTRE SAN MARTIN Y SIMON BOLIVAR	2000

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO 2024
118	E. CARRANZA ENTRE LOPEZ DE LARA E ISAURO ALFARO	5000
119	DIAZ MIRON ENTRE LOPEZ DE LARA E ISAURO ALFARO	4000
120	DIAZ MIRON ENTRE SAN MARTIN Y SIMON BOLIVAR	1750
121	DIAZ MIRON ENTRE 2 DE ENERO E ITURBIDE	1250
122	E. CARRANZA ENTRE H. CHAPULTEPEC Y 2 DE ENERO	1500
123	F. I. MADERO ENTRE SAN MARTIN Y H. CHAPULTEPEC	1500
124	F.I. MADERO ENTRE H. DE CHAPULTEPEC Y 2 DE ENERO	1000
125	C. SERDAN ENTRE SAN MARTIN Y H. DE CHAPULTEPEC	1000
126	LOPEZ DE LARA ENTRE A. OBREGON Y V. CARRANZA	3250
127	C. DE LA CORTADURA ENTRE LÓPEZ MATEOS Y OBREGÓN	2000
128	ISAURO ALFARO ENTRE DIAZ MIRON Y ALTAMIRA	4000
129	AQUILES SERDAN ENTRE DIAZ MIRON Y E. CARRANZA	2750
130	GRAL. SAN MARTIN ENTRE DIAZ MIRON Y CANAL DE LA CORTADURA	2500
131	AQUILES SERDAN ENTRE H. CAÑONERO Y F. I. MADERO	1800
132	H. DE CHAPULTEPEC ENTRE C. CERDAN Y F.I. MADERO	1000
133	2 DE ENERO ENTRE F.I. MADERO Y DIAZ MIRON	1000
134	E. CARRANZA ENTRE ADUANA Y LOPEZ DE LARA	5800
135	E. CARRANZA ENTRE ISAURO ALFARO Y A. SERDAN	4000
136	E. CARRANZA ENTRE A. SERDAN Y SAN MARTIN	3000
137	E. CARRANZA ENTRE SIMON BOLIVAR Y H. DE CHAPULTEPEC	2000
138	DIAZ MIRON ENTRE ISAURO ALFARO Y A. SERDAN	3000
139	DIAZ MIRON ENTRE A. SERDAN Y SAN MARTIN	2250
140	F.I. MADERO ENTRE ADUANA Y LOPEZ DE LARA	5750
141	F. I MADERO ENTRE LOPEZ DE LARA E ISAURO ALFARO	3500
142	F.I. MADERO ENTRE ISAURO ALFARO Y A. SERDAN	2750
143	F.I MADERO ENTRE A. SERDAN Y SAN MARTIN	2000
144	ALTAMIRA ENTRE C. COLON Y 20 DE NOVIEMBRE	5750
145	ALTAMIRA ENTRE B. JUAREZ Y ADUANA	5750
146	ALTAMIRA ENTRE ADUANA Y LOPEZ DE LARA	5500
147	ALTAMIRA ENTRE ISAURO ALFARO Y A. SERDAN	4000
148	ALTAMIRA ENTRE A. SERDAN Y SAN MARTIN	3000
149	ALTAMIRA ENTRE H. DE CHAPULTEPEC Y 2 DE ENERO	1750
150	SAN MARTIN ENTRE DIAZ MIRON Y F.I. MADERO	2000

151	SIMON BOLIVAR ENTRE F.I. MADERO Y C. SERDAN	1000
152	SAN MARTIN ENTRE F.I. MADERO Y H. DE NACUZARI	1250
153	A. SERDAN ENTRE CARRANZA Y ALTAMIRA	3000
154	A. SERDAN ENTRE DIAZ MIRON Y F.I. MADERO	2500
155	A. SERDAN ENTRE ALTAMIRA Y TAMAULIPAS	2500
156	FRAY A. DE OLMOS ENTRE F.I. MADERO Y H. CAÑONERO	5750
157	LOPEZ DE LARA ENTRE DIAZ MIRON Y F.I. MADERO	5000
158	LOPEZ DE LARA ENTRE ALTAMIRA Y A. OBREGON	4750

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO 2024
159	ISAURO ALFARO ENTRE DIAZ MIRON Y F.I. MADERO	3300
160	ISAURO ALFARO ENTRE ALTAMIRA Y A. OBREGON	3300
161	ISAURO ALFARO ENTRE A. OBREGON Y TAMAULIPAS	3000
162	TAMAULIPAS ENTRE LOPEZ DE LARA Y A. SERDAN	2500
163	AQUILES SERDAN ENTRE H. DE NACUZARI Y H. CAÑONERO	1500
164	ISAURO ALFARO ENTRE H. DE NACUZARI Y F. I. MADERO	2750
165	A. OBREGON ENTRE CRISTOBAL COLON Y BENITO JUAREZ	4750
166	A. OBREGON ENTRE ADUANA Y BENITO JUAREZ	4000
167	A. OBREGON ENTRE SOR JUANA I. DE LA CRUZ Y DR. CANSECO	3750
168	ALTAMIRA ENTRE 20 DE NOVIEMBRE Y SOR JUANA I. DE LA CRUZ	4750
169	ALTAMIRA ENTRE SOR JUANA I. DE LA CRUZ Y DR. MATIENZO	4000
170	ALTAMIRA ENTRE DR. ALARCON Y DR. GOCHICOA	3000
171	ALTAMIRA ENTRE DR. CANSECO YDR. ALARCON	3500
172	ALTAMIRA ENTRE DR. MATIENZO Y DR. CANSECO	4000
173	BENITO JUAREZ ENTRE ALTAMIRA Y A. OBBREGON	5750
174	DIAZ MIRON ENTRE DR. MATIENZO Y DR. CANSECO	2000
175	F.I. MADERO ENTRE DR. MATIENZO Y DR. CANSECO	1335
176	F.I. MADERO ENTRE DR. CANSECO Y DR. GOCHICOA	1000
177	A. OBREGON ENTRE DR. GOCHICOA Y DR. JOAQUIN G. CASTILLO	2650
178	F.I MADERO ENTRE 20 DE NOVIEMBRE Y SOR JUANA I. DE LA CRUZ	2000
179	A. OBREGON ENTRE ISAURO ALFARO Y AQUILES SERDAN	3000
180	A. OBREGON ENTRE AQUILES SERDAN Y SAN MARTIN	2500
181	DIAG. SUR NORTE ENTRE EJÉRCITO MEXICANO Y AGUA DULCE	2500
182	PROL. CALLE 10 ENTRE AV. UNIVERSIDAD Y U. DE WISCONSIN	2500
183	DIAG. SUR NORTE ENTRE DR. MORONES PRIETO Y U. DE WISCONSIN	2500
184	DIAG. SUR NORTE ENTRE U. DE WISCONSIN Y FAJA DE ORO	2000
185	PROL. FAJA DE ORO ENTRE DIAG. SUR NTE. Y AVE. HIDALGO	2000
186	AVE. VALLES E/DIAGONAL SUR NTE. Y AVE. HIDALGO	2500
187	A. OBREGON ENTRE E. PORTES GIL Y AVE. MTY.	2000
188	CANAL CORTADURA ENTRE LÓPEZ MATEOS Y PORTES GIL	2000
189	AND. SUR CANAL DE LA CORTADURA DE LOPEZ MATEOS A PORTES GIL	1500
190	AND. SUR CANAL CORTADURA ENTRE PORTES GIL Y AV. MONTERREY	1250
191	AVE, MONTERREY ENTRE TAMAULIPAS Y MELCHOR OCAMPO	1500
192	PASEO L. DE ROSALES SUR ENTRE AVE. HIDALGO Y LOMA ENCANTADA	3500
193	PASEO L. DE ROSALES SUR ENTRE LOMA ENCANTADA Y FAJA DE ORO	3000
194	PASEO L. DE ROSALES NTE. ENTRE AV. HIDALGO Y LOMA BONITA	3500
195	PASEO L. DE ROSALES NTE. ENTRE LOMA BONITA Y FAJA DE ORO	3000
196	AGUA DULCE ENTRE AVE. HIDALGO Y TAMPICO	3000
197	AGUA DULCE ENTRE TAMPICO Y FAJA DE ORO	3000
198	AGUA DULCE ENTRE FAJA DE ORO Y AVE. UNIVERSIDAD	3000
199	DULCE ENTRE AVE. UNIVERSIDAD Y ROSALÍO BUSTAMENTE	2100

200	AVE. MONTERREY ENTRE LIMITE CON MADERO Y LA CALLE ETIOPIA	1750
201	CALLE CAMBOYA ENTRE BIRMANIA Y ZAIRE	1260
202	AVE. RIVERA DE CHAMPAYAN ENTRE AVE. MIGUEL HIDALGO Y PICO DE ORIZABA	2100
203	AVE. RIVERA DE CHAMPAYAN ENTRE PICO DE ORIZABA Y AVE. 4 DE ABRIL	2100
204	AVE. UNIVERSIDAD DE WISCONSIN ENTRE DIAGONAL NORTE -SUR Y AVE UNIVERSIDAD	2100
205	PASEO LOMAS DE ROSALES ENTRE AVE. FAJA DE ORO Y DIAGONAL NORTE-SUR	2800
206	CALZADA FERNANDO SAN PEDRO ENTRE AVE. MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA Y CALLE BURGOS	2100
207	BLVD. LOMA REAL ENTRE AVE. MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA Y CALLE 3ra	2450

**VALORES UNITARIOS POR M² DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN,
EXPRESADO EN PESOS:**

EDIFICACIONES DE MADERA

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
POPULAR	1	800
ECONÓMICA	2	1,350
MEDIA	3	1,600
BUENA	4	1,250
MUY BUENA	5	3,000

CASA HABITACIÓN

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
POPULAR	6	2,000
ECONÓMICA	7	2,800
INTERES SOCIAL	8	3,100
CALIDAD MEDIA	9	4,500
BUENA CALIDAD	10	5,800
MUY BUENA CALIDAD	65	7,000
CALIDAD DE LUJO	11	9,000

COMERCIO

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	12	3,200
MEDIA	13	4,200
BUENA	14	6,200
MUY BUENA	15	7,500

TIENDAS AUTOSERVICIO

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	16	3,200
MEDIA	17	3,800
BUENA	18	4,800
MUY BUENA	19	7,000

DEPARTAMENTALES

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	20	n.a.
MEDIA	21	5,000
BUENA	22	7,500
MUY BUENA	23	9,000

CENTROS COMERCIALES

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	24	4,000
MEDIA	25	5,000
BUENA	26	7,600
MUY BUENA	27	9,000

ALOJAMIENTO/HOTELES

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	28	4,000
MEDIA	29	6,500
BUENA	30	9,000
MUY BUENA	31	12,000

DEPORTE Y RECREACIÓN

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	32	2,500
MEDIA	33	4,000
BUENA	34	5,000
MUY BUENA	35	6,500

OFICINAS

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	36	3,300
MEDIA	37	4,800
BUENA	38	6,000
MUY BUENA	39	8,000

SALUD

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	40	3,800
MEDIA	41	5,300
BUENA	42	6,800
MUY BUENA	43	8,500

EDUCACIÓN Y CULTURA

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	44	2,500
MEDIA	45	4,000
BUENA	46	5,000
MUY BUENA	47	7,000

ENTRETENIMIENTO

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	48	3,000
MEDIA	49	4,250
BUENA	50	5,300
MUY BUENA	51	6,000

ALMACENES Y ABASTO

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	52	1,800
MEDIA	53	2,250
BUENA	54	3,300
MUY BUENA	55	4,500

INDUSTRIA

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	56	2,250
MEDIA	57	3,300
BUENA	58	4,500
MUY BUENA	59	5,500

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
ECONÓMICA	60	3,800
MEDIA	61	4,975
BUENA	62	6,000
MUY BUENA	63	7,000

PROVISIONALES

CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m ²
NO CLASIFICAN	64	0.00

FACTORES Y COEFICIENTES DE DEMÉRITOS Y DE INCREMENTOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAM. PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2024.

1. INTRODUCCIÓN

El sistema de valuación catastral, que utiliza herramientas computacionales, está concebido para que los valores catastrales resultantes de su aplicación cumplan con los requisitos de que sean proporcionales con relación a la ubicación, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbanos disponibles, así como al tipo, calidad, antigüedad y estado de conservación de las construcciones y que sean equitativos valorizando de la misma manera a los inmuebles que tengan las mismas características y se encuentren en la misma situación, guardando una relación directa con los valores de mercado, sin superarlos nunca.

El complemento de las tablas de valores unitarios de suelo y de los diferentes tipos de construcciones, es este documento que trata de los factores y coeficientes.

2. DE LA VALUACIÓN DEL SUELO

La valuación catastral del suelo se efectuará con base en los valores unitarios por m², aprobados por el H. Congreso del Estado, en los términos de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, aplicando los deméritos e incrementos correspondientes.

2.1 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DEL SUELO

2.1.1. FACTOR POR POSICIÓN DEL SUELO DENTRO DE LA MANZANA

1. intermedio = 1.00

2. Esquinero, una sola esquina:

 Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 400 m²

 Uso No Habitacional = 1.20, hasta los primeros 400 m²

3. Cabecero, dos esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 800 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 800 m²

4. Manzanero, tres esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1200 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1200 m²

5. Manzanero, cuatro o más esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1600 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1600 m²

6. Frentes no contiguos, predios con dos o más frentes, sin que conformen ninguna esquina

 Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 800 m²

 Uso No Habitacional = 1,20, hasta los primeros 800 m²

El único caso en que se demerita el suelo por su posición dentro de la manzana es el de los predios interiores o enclavados, entonces:

7. Predio Interior = 0.60

Para los efectos de la aplicación de los incrementos por Esquina, se entiende como:

USO HABITACIONAL, además de las casas habitación, a los siguientes usos:

Salud, Educación y Cultura, Deporte y Recreación y eventualmente usos agropecuarios dentro de las áreas urbanas y suburbanas.

USO NO HABITACIONAL, a los siguientes usos del suelo:

Comercial, Tiendas de Departamento, de Autoservicio, Centros Comerciales, Hoteles, Oficinas, Entretenimiento, Almacenamiento y Abasto, Industrial, Comunicaciones y Transportes.

2.2 DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DEL SUELO

2.2.1. FACTOR POR FRENTE

$$\text{Factor} = \sqrt{F/f} = \sqrt{F}$$

En donde:

F = Frente real de suelo y

f = Frente del lote base, cuando se haya determinado previamente dicha dimensión

El Factor máximo aplicable será de = 0.70

2.2.2. FACTOR POR PROFUNDIDAD

$$\text{Factor} = \sqrt{F/P \cdot R}$$

En donde:

F = Frente real de terreno

P = Profundidad real del terreno

R = Relación profundidad/frente del lote tipo El Factor de demérito máximo aplicable por la relación frente- profundidad de terreno, será de 0.70

2.2.3. FACTOR POR IRREGULARIDAD

$$\text{Factor} = \sqrt{A_r/A_t}$$

En donde:

A_r = Área regular de terreno

A_t = Área total de terreno

El máximo Factor aplicable será de 0.70

2.2.4. FACTOR DE DEMÉRITO POR EXCESO DE ÁREA O DE INCREMENTO, SEGÚN EL ÁREA DEL LOTE BASE PREDOMINANTE

$$\text{Fórmula} = \sqrt{A/Ab}$$

En donde:

A = Superficie de terreno

Ab = Superficie del Lote-Tipo

Si el resultado es < 0.75, entonces el Factor es de 1.15

Si el resultado es > 0.75, pero ≤ 1.25, entonces el Factor es de 1.00, por lo tanto no se demerita.

Si el resultado es > 1.25, pero < 2.0, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es > 2.0, pero < 3.5, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es > 3.5, entonces el Factor es de 0.70

2.2.5. FACTOR POR DESNIVEL Fórmula = D/P

En donde:

D = Desnivel, en metros, entre el nivel del frente del predio y el del terreno, ya sea ascendente o descendente.

P = Profundidad del terreno, en metros.

Si el resultado es igual o menor a 0.10, entonces no se considera como desnivel y por lo tanto no se demerita

Si el resultado es > 0.10 o igual o menor a 0.20, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es > 0.20 o igual o menor a 0.30, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es > 0.30 o igual o menor a 0.40, entonces el Factor es de 0.70

Si el resultado es > 0.40 o igual o menor a 0.50, entonces el Factor es de 0.60

Si el resultado es > 0.50, entonces el Factor es de 0.50

Por lo tanto el factor máximo aplicable es de 0.50

Cuando el predio tenga obras materiales para su mejoramiento, tales como muros de contención y terraplenes, terrazas, rampas o escalinatas y el valor de esas mejoras sea igual o superior al valor del demérito que le corresponde por el desnivel, no se aplicará ningún demérito.

Tampoco estarán sujetos al demérito correspondiente, los predios que estén ubicados en áreas con desniveles ascendentes y descendentes, y que por lo tanto se hayan tomado en cuenta esas características topográficas para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno aplicable a dicha área homogénea o que tengan incluso un valor escénico.

3. DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor catastral de las construcciones asentadas en los predios se aplicará el Valor Unitario por m², aprobado para el Tipo de Construcción que le corresponda, multiplicado por el número de metros cuadrados construidos, con lo que se obtiene el valor total de la construcción.

Para efectos del cálculo de la superficie o área construida se tomarán en cuenta todas las superficies cubiertas, tales como cocheras, aleros y otros usos, aun cuando no cuenten con muros, sino sólo con estructura, pisos y techos.

En los predios, con construcciones, se clasificará el tipo de construcción predominante, así como la antigüedad, el estado de conservación y el estado de terminación.

Se podrán distinguir y clasificar distintos volúmenes de construcción, siempre y cuando presenten características diferentes que hagan variar notoriamente su valor o se trate de volúmenes de uso y clase perfectamente bien diferenciados. Es importante tomar en cuenta el porcentaje que representan los volúmenes de construcción distintos a los predominantes, de tal manera que resulten superior al 20% de la superficie de la construcción predominante, de otra manera se considerará como área total construida, al tipo de construcción que predomina en el inmueble.

Se consideran Provisionales sin valor a las que están construidas con madera, lámina de cartón, lámina galvanizada o bajareque o sobre todo de materiales de desecho.

3.1. DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1.1. FACTOR DE DEMÉRITO POR ANTIGÜEDAD

$$FA = VuR/VT$$

En donde:

VuR = Vida útil remanente

VT = Vida útil total

Vida útil remanente = Vida útil total – Antigüedad de la construcción

VIDA ÚTIL TOTAL SEGÚN CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Muy Buena = 100 años

Buena = 90 años

Media = 80 años

Económica = 70 años

Interés Social = 70 años

Popular = 60 años

3.1.2. FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

1. Bueno = 0.95

2. Regular = 0.80

3. Malo = 0.60

4. Ruinas, habitable y reparable = 0.40

5. Ruinas, reparable a un alto costo = 0.20

6. Ruinas, para demoler, sin valor = 0.00

3.1.3. FACTOR POR ESTADO DE TERMINACIÓN DE OBRA

OBRA NEGRA FACTOR 0.60

INTERMEDIO FACTOR 0.80

AVANZADO/TERMINADO FACTOR 1.00

3.2 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

3.2.1. POR EL NÚMERO DE NIVELES O PISOS

De uno a dos niveles = 1.00

De tres a cinco niveles = 1.10

De seis a diez niveles = 1.18

De once a 15 niveles = 1.24

Más de 15 niveles = 1.30

Las alturas mayores a los 3.20 metros, se deben de considerar como niveles mayores de un piso para los efectos de la Codificación del número de niveles o pisos y para la correspondiente Valuación Catastral, excepto en las construcciones industriales y de almacenamiento.

3.2.2. POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Instalaciones Especiales, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Elementos Accesorios, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Obras Complementarias, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles cuenten con más de uno de los conceptos descritos, los incrementos se sumarán, por lo tanto se puede alcanzar hasta un 30% de valor adicional al que se haya obtenido en la valuación catastral de las construcciones.

4. DE LOS PREDIOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para los efectos catastrales cada departamento, vivienda, casa o local, se registrará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, tanto del suelo, como de las construcciones.

Los condominios son edificaciones constituidas por diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenecientes a distintos propietarios, cada uno de estos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos y áreas comunes del inmueble.

El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Son objetos de propiedad común, los siguientes:

El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, estacionamientos de uso general y proporcional para vehículos, los locales dedicados a la administración, portería y alojamiento del portero y de los vigilantes.

Además los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes, las obras, las instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribuciones de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.

Y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, ornato, de recepción o reunión social y de otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada condominio; los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la Escritura Constitutiva.

Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual. Los Condominios se clasifican en tres tipos de acuerdo con su configuración:

Condominios Verticales: Son los que están constituidos por diferentes niveles, pisos, o plantas y que cuenta con uno o más departamentos, viviendas o locales comerciales por nivel.

Condominios Horizontales: Son aquellos cuyos departamentos, viviendas o locales comerciales están ordenados en sentido horizontal, en un nivel.

Condominios Mixtos: Son aquellos que presentan una combinación de los anteriores.

El área de terreno, que deberá de manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

El área de construcción, que deberá manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

Las áreas comunes, tanto del terreno, como de las construcciones, deberán de ser las que aparecen en la Escritura Constitutiva, para que junto con las áreas exclusivas conformen el total de las áreas de terreno y construcción, para proceder a obtener el valor catastral de cada condominio individual controlado catastralmente con su clave catastral.

Los deméritos o incrementos que pudiesen corresponderle al suelo, se calcularán de acuerdo a las características geométricas y físicas correspondientes al lote en el que se ubican los condominios individuales, ya sean estos horizontales, verticales o mixtos, los resultados se aplicarán a cada uno de los condóminos.

Los deméritos o incrementos para las áreas construidas se aplicarán de una manera particular a cada uno de los condominios individuales, salvo el número de niveles, que será el número de pisos o niveles de los edificios, en los que se localicen los departamentos habitacionales, oficinas o comercios, en su caso.

Todas las dudas e interpretaciones sobre los factores y coeficientes de demérito y de incremento, serán resueltas por la autoridad catastral municipal.

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

Artículo 2°. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículo 3°. Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

T R A N S I T O R I O

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2024 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los veintitrés días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández Presidente		_____	_____
Dip. Alejandra Cárdenas Castillejos Secretaria		_____	_____
Dip. Juan Vital Román Martínez Vocal		_____	_____
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Vocal		_____	_____
Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson Vocal		_____	_____
Dip. Gustavo Adolfo Cárdenas Gutiérrez Vocal		_____	_____
Dip. Carlos Fernández Altamirano Vocal		_____	_____

HOJA DE FIRMAS DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los veintitrés días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. José Braña Mojica Presidente		_____	_____
Dip. Imelda Margarita Sanmiguel Sánchez Secretaria	_____	_____	_____
Dip. Alejandra Cárdenas Castillejos Vocal		_____	_____
Dip. Juan Vital Román Martínez Vocal		_____	_____
Dip. Consuelo Nayeli Lara Monroy Vocal	_____	_____	_____
Dip. Eliphaleth Gómez Lozano Vocal		_____	_____
DIP. Linda Mireya González Zúñiga Vocal	_____	_____	_____

HOJA DE FIRMAS DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024.